



PIANIFICAZIONE LOCALE DEL
COMUNE DI SOAZZA

Revisione parziale della PL 2018 “Zona paesaggio rurale Mont Grand”

riferita agli atti approvati dal Governo l'11.12.2012

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

ATTI PER L'APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA

aprile 2018



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



INDICE

I	INTRODUZIONE.....	I
2	OBIETTIVI DELLA REVISIONE PARZIALE.....	2
3	QUADRO DI RIFERIMENTO D'ORDINE SUPERIORE.....	3
4	ANALISI PAESAGGISTICA E INSEDIATIVA.....	4
4.1	Il paesaggio del Mont Grand.....	4
4.2	Gli insediamenti rurali del Mont Grand.....	8
5	PROPOSTA PIANIFICATORIA	9
5.1	PIANO DI UTILIZZAZIONE	10
5.1.1	Zona paesaggio rurale	10
5.1.2	Zona agricola.....	11
5.1.3	Zona forestale.....	11
5.2	PIANO DELLE STRUTTURE.....	12
5.2.1	Categorie d'intervento.....	12
5.2.2	Interventi sugli edifici posti in "zona paesaggio rurale"	13
5.2.3	Altri elementi costruttivi rilevanti	13
5.2.4	Obblighi di gestione e cura	14
5.3	NORMATIVE D'ATTUAZIONE.....	14
5.3.1	Legge edilizia comunale.....	14
5.3.2	Regolamento di cura e manutenzione del paesaggio	16
6	MODIFICHE AGLI ALTRI ATTI DELLA PL	16
7	CONCLUSIONI.....	17

ALLEGATI al rapporto

- A1 Piano di indagine paesaggistica / Trifolium / 2014
- A2 Piano delle proposte paesaggistico-forestali / Trifolium / 2014

ALLEGATI separatamente

Tabella riassuntiva degli edifici e delle valutazioni / aprile 2018

Fascicolo "Schede di indagine e valutazione" / arch. Ivano Fasani / aprile 2018





I INTRODUZIONE

Le presenti modifiche si inseriscono nella vigente pianificazione locale (PL) approvata dal Governo cantonale l'11 dicembre 2012.

L'idea di sviluppare un progetto di protezione e valorizzazione del Mont Grand è di oltre un decennio fa: il progetto ha preso avvio nel 2004, quindi, dietro istanza del Municipio di Soazza, il 10.10.2006 l'ORMO segnalava in risposta al Comune di non essere in grado di procedere a livello regionale con una specifica pianificazione per i "Paesaggi rurali con edifici tipici", confermando altresì di sostenere pienamente il progetto e delegando nel contempo al Comune il compito definito in proposito dal Piano direttore cantonale.

Nel corso dei successivi anni il progetto ha preso corpo tanto che in un incontro del 12.2.2014 con l'Ufficio per lo sviluppo del territorio (UST) si è convenuto che il progetto di cura del paesaggio Mont Grand venisse ripreso in forma di Pianificazione test in base al Piano direttore cantonale, ma senza codifica a livello regionale, ritenuto che i relativi contenuti sono da coprire a livello locale.

Gli incontri successivi con l'UST (resp. arch. A. Ruggia) hanno permesso di precisare il quadro operativo, in particolare gli elementi di analisi e propositivi necessari per supportare la proposta pianificatoria di nuova "zona paesaggio rurale" (ZPR) del Mont Grand. Con scritto del 9 giugno 2015 l'UST ha confermato che nell'ambito del presente progetto pilota si può far astrazione dalla premessa del Piano direttore regionale, pur dovendone considerare i requisiti.

Su questa base il Municipio, con il supporto della Fondazione Mont Grand, aveva sottoposto all'UST per Esame preliminare cantonale l'incarto denominato "Revisione parziale della PL – Zona paesaggio rurale Mont Grand" del gennaio 2017 contenente le diverse proposte di adattamento che si rendono necessarie per un'adeguata codifica della stessa nella pianificazione locale nel rispetto della LPTC.

L'UST ha rassegnato la propria presa di posizione lo scorso 3 novembre 2017 esprimendo una condivisione di fondo sul progetto sottopostogli per esame e sottoponendo nel contempo diversi suggerimenti di dettaglio da valutare e considerare nella fase di preparazione dell'incarto definitivo da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea. Queste osservazioni saranno riprese e trattate puntualmente nel seguito di questo rapporto.

Questo progetto è stato sottoposto ai cittadini e ai proprietari per consultazione pubblica ai sensi dell'art. LCPT dal 25.10 al 23.11.17. Durante il periodo di esposizione non sono state inoltrate osservazioni.



L'incarto della PL qui presentato per approvazione è quindi stato aggiornato considerando soprattutto le osservazioni formulate dal Cantone, affinate anche in occasione di diversi incontri e contatti informali intrattenuti a seguito dell'esame preliminare.

L'incarto della presente Revisione parziale della PL (datato aprile 2018) si compone di:

- Piano delle zone e del Piano generale delle strutture "Piano delle modifiche PL 2018 - Comprensorio Mont Grand" in scala 1:2'000;
- nuovi articoli 22a e 26a della Legge edilizia comunale;
- il presente Rapporto di pianificazione.

Si tenga presente che per considerare le osservazioni dell'UST riguardo alla rappresentazione grafica, per facilitare la comprensione delle modifiche della PL qui oggetto di approvazione è stato allestito un piano illustrativo generale nel quale sono presenti in forma sovrapposta gli oggetti della PL vigente e in aggiunta i nuovi elementi da approvare.

Su un piano grafico separato, quello oggetto di approvazione da parte dell'Assemblea, sono rappresentate tutte le modifiche rispetto alla situazione attuale, sia relative ai nuovi oggetti aggiunti (ad es. il perimetro del paesaggio rurale, i singoli edifici e la categoria cui vengono assegnati, come pure l'aggiunta o stralcio di aree boschive o agricole eccetera).

Si precisa infine che, dato che è ancora in corso la revisione delle zone di pericolo e dei rispettivi settori di rilevamento, questi elementi verranno ripresi formalmente nella PL in una prossima occasione.

2 OBIETTIVI DELLA REVISIONE PARZIALE

Attraverso la presente procedura di revisione il Comune intende giungere quanto prima alla codifica nella PL della nuova "Zona paesaggio rurale Mont Grand", ciò nel rispetto della legislazione d'ordine superiore.

La presente proposta di modifica della PL formula i seguenti due principali obiettivi:

1. essa mira a valorizzare nel suo insieme gli edifici tradizionali, le aree aperte e il bosco inclusi entro il perimetro del paesaggio rurale;
2. la gestione dei diversi interventi costruttivi o di manutenzione deve poter assicurare la conservazione a lungo termine del paesaggio nel suo complesso.

In questo contesto è ammesso il cambio di destinazione degli edifici tradizionali definiti meritevoli di protezione in quanto strumento necessario al perseguimento degli scopi di protezione, recupero e valorizzazione del comparto in questione.



3 QUADRO DI RIFERIMENTO D'ORDINE SUPERIORE

I seguenti atti legislativi sono qui presi in considerazione:

- l'art 39 OPT,
- l'art. 84 LPTC,
- il Piano direttore cantonale (RIP 2000),
- l'art. 9 LASEC.

In riferimento agli art. 39 e 42a OPT (Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio) vanno in particolare osservati i seguenti aspetti:

1. è ammessa la modifica d'utilizzazione di edifici esistenti, se non più necessari alla precedente destinazione (di regola agricola); essi sono protetti in quanto elementi tipici del paesaggio. In tal senso edificio e paesaggio costituiscono un'unità degna di protezione;
2. la sostanza edilizia deve rimanere sostanzialmente immutata (interventi conservativi);
3. le autorizzazioni decadono se non sussiste più il carattere degno di protezione dell'edificio o del paesaggio circostante;
4. la nuova utilizzazione non comporta un edificio sostitutivo;
5. necessaria tutt'al più una leggera estensione dell'urbanizzazione (a carico del proprietario).

In riferimento all'art. 84 LPTC (legge sulla pianificazione del territorio cantonale) vanno in particolare osservati i seguenti aspetti:

1. deve essere garantito nella PL che il paesaggio venga sfruttato a lungo termine e che gli edifici protetti siano mantenuti (altri interventi devono essere compatibili con gli obiettivi di protezione);
2. la nuova superficie edificabile degli edifici oggetto di protezione non deve superare i 50 mq (SUL interna + muri esterni fino a 30 cm);
3. vale la consulenza obbligatoria in fase di procedura edilizia;
4. dopo 5 anni avviso, quindi di seguito comminatoria per "sfruttare il paesaggio" - ossia assicurare la gestione agricola del fondo - a spese degli inadempienti.

In riferimento al RIP 2000 (Piano direttore cantonale) vanno in particolare osservati i seguenti aspetti:

1. la conservazione è un atto d'interesse pubblico, per la quale va adottato un approccio integrale;
2. edifici già pregiudicati possono essere messi sotto protezione solo se può essere ripristinato il loro aspetto tradizionale;
3. esclusione camini, imposte, ecc. per facciate ben visibili (di regola almeno quella a valle);
4. divieto installazioni fisse nei dintorni;
5. coltivazione: il proprietario che provvede personalmente può attingere al fondo;
6. entro il perimetro del "paesaggio" le zone di conservazione vanno abbandonate e integrate nella nuova regolamentazione.



In riferimento all' art. 9 LASEC (legge federale sulle abitazioni secondarie), segnatamente al cpv. 2, si evidenzia che la creazione di nuove abitazioni di vacanza al di fuori della zona edificabile (trasformazione dell'antecedente destinazione agricola) non soggiace alle limitazioni di detta legge se, tramite le disposizioni in materia di pianificazione del territorio, si codifica adeguatamente suddetta possibilità di trasformazione.

Tutto questo significa che a livello di legge edilizia comunale (LE) vanno precisati:

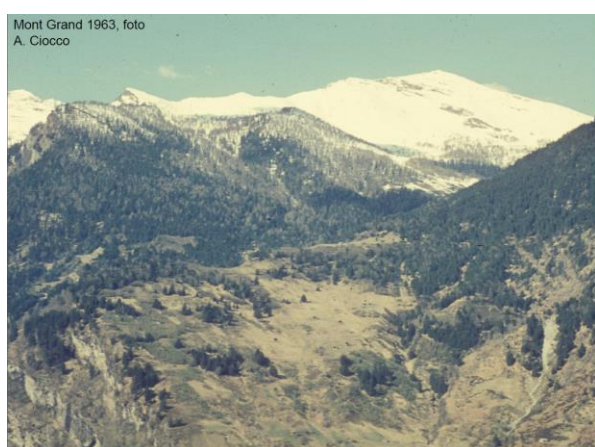
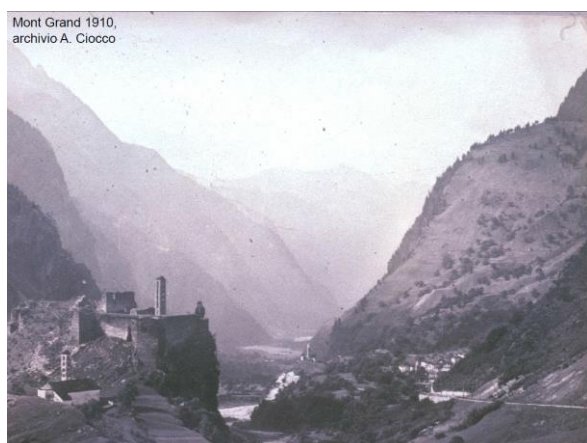
- efficaci norme edilizie sulla struttura,
- l'esame qualificato e specializzato delle domande di costruzione e
- la garanzia contrattuale del rispetto dei vincoli ed il relativo controllo.

4 ANALISI PAESAGGISTICA E INSEDIATIVA

4.1 *Il paesaggio del Mont Grand*

Il comparto del Mont Grand è stato oggetto di diversi indagini conoscitive attraverso cui sono state caratterizzate le diverse fasi evolutive, grazie in particolare alla documentazione fotografica raccolta dal compianto forestale di circondario ing. Aurelio Ciocco. Detta documentazione evidenzia il progressivo processo di riforestazione delle ampie aree pascolive di inizio novecento: se allora il bosco copriva aree esigue oggi la situazione si è capovolta, con solo sparute aree aperte pascolive.







Mont Grand 2004, foto
T. Tschuor



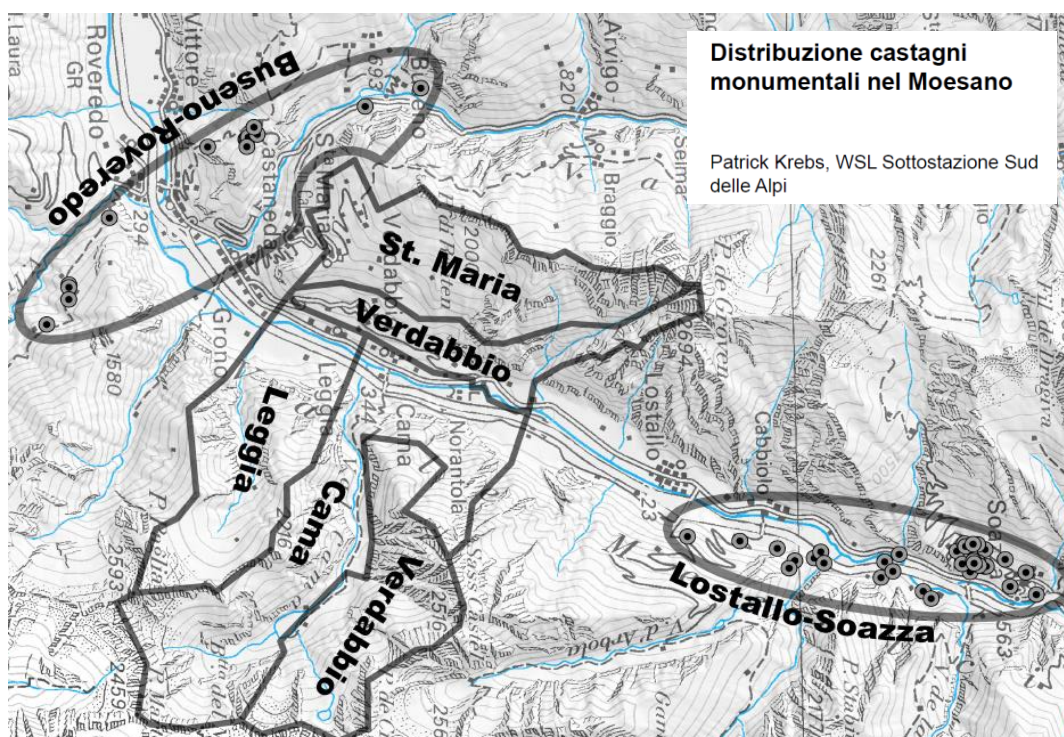
Allo stato attuale della pianificazione locale di Soazza entro il perimetro della proposta nuova “zona del paesaggio rurale Mont Grand”, su un totale di ca. 155 ha, ben l'88% sono costituiti da bosco (ca. 137 ha) mentre solo il 12% è rappresentato da aree aperte (ca. 18 ha pascolivi o con edificazioni rurali e vacanziere). Malgrado la marcata avanzata del bosco soprattutto negli ultimi decenni, l'attuale presenza di molteplici aree aperte conferisce al paesaggio un'immagine variegata e ancora di elevato pregio, quindi meritevole di conservazione e valorizzazione nel suo insieme. Occorre altresì essere consci del fatto che questa immagine è da considerare sotto minaccia dal potenziale di inselvaticimento che la storia del secolo scorso ci ha ben messo sotto gli occhi.





In assenza di una politica attiva di conservazione e promozione delle aree aperte e di boschi più radi sottolineanti le caratteristiche selve castanili, è facile prevedere che entro un paio di decenni il bosco in avanzamento le inghiottirebbe tutte, impoverendo in modo sostanziale il paesaggio e banalizzandolo.

Come appena detto le ampie superfici boschive non sono omogenee, bensì ricche di castagni che gli conferiscono una particolare struttura: le selve castanili della Mesolcina e Calanca e la moltitudine di castagni monumentali ivi presenti, ne fanno infatti parti di bosco qualificate di valenza nazionale.



Anche a livello di componenti naturali il comparto del Mont Grand è particolarmente ricco, come evidenziato dagli oggetti già oggi protetti attraverso la pianificazione vigente, che codifica

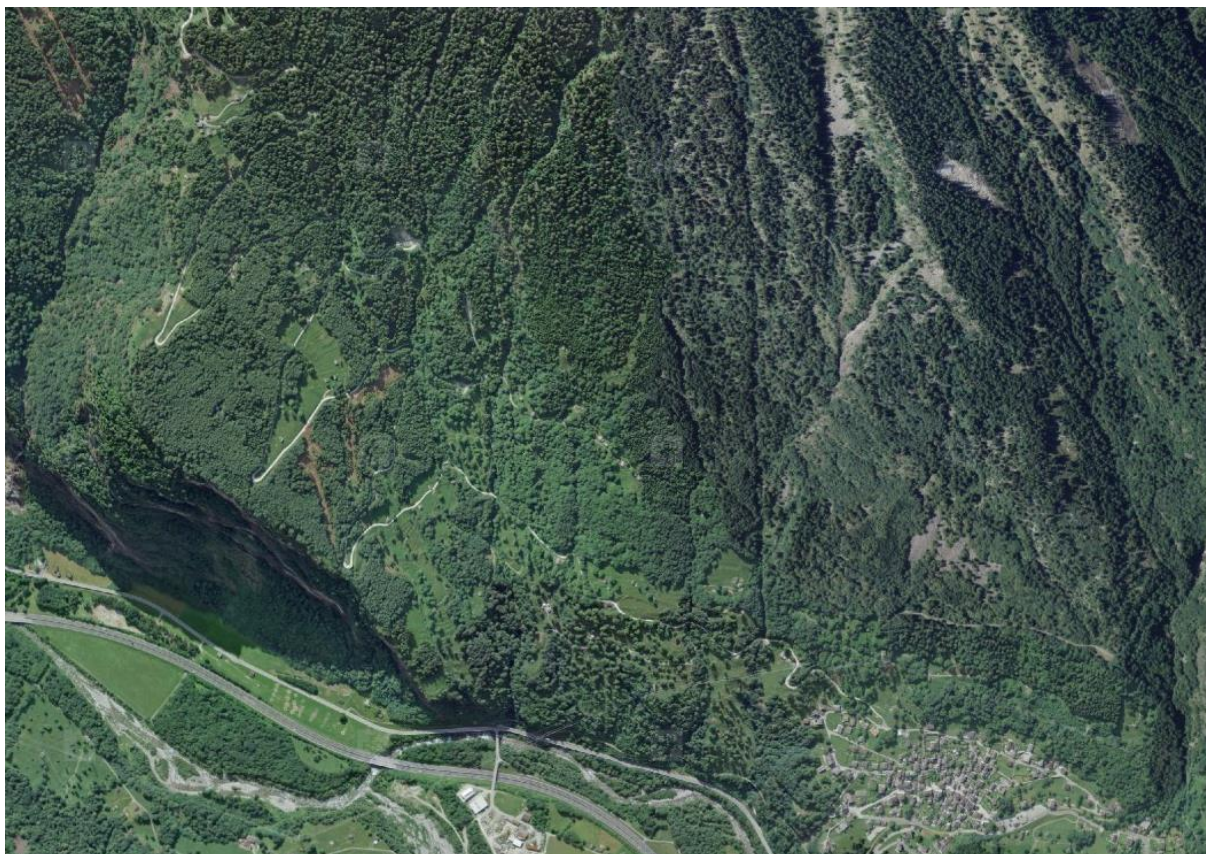
- delle zone di protezione della natura,
- delle zone terreni secchi, fra cui alcune di rilevanza nazionale,
- i castagni monumentali e
- le relative zone selve castanili,

particolarità ulteriormente messe in risalto anche dai più recenti studi settoriali svolti dagli specialisti della ditta Trifolium, che mettono in risalto la moltitudine di castagni singoli e di muri a secco (v. estratto cartografico nell' **Allegato A1**). In parallelo gli stessi hanno formulato una proposta di ridefinizione paesaggistico-forestale del comparto oggetto di studio indentificando (v. **Allegato A2**)



- selve castanili esistenti e potenziali,
- pascoli alberati potenziali e
- zone aperte esistenti e potenziali.

Questi spunti, come si vedrà nel capitolo delle proposte, sono stati considerati e ripresi nello sviluppo del presente progetto di valorizzazione del paesaggio rurale nel suo insieme.



Come richiesto dall'UST nell'esame preliminare il Municipio mette a disposizione dell'Ufficio natura e ambiente una copia degli studi completi allestiti da Trifolium (v. incarto del novembre 2012 "Comuni di Lostalio-Mesocco-Soazza: Progetto d'interconnessione Fase2 (2011-2016)").

4.2 Gli insediamenti rurali del Mont Grand

Gli insediamenti rurali del Mont Grand sono stati oggetto di una specifica indagine e valutazione da parte dell'arch. Ivano Fasani, le cui risultanze di studio sono integrate qui di seguito nel presente capitolo.





L'inventario e l'analisi degli edifici è stata eseguita nell'estate del 2015. Per ogni edificio si è redatta una scheda comprendente la documentazione fotografica. La documentazione fotografica, dove necessario, è stata estesa anche alla sistemazione esterna (v. Fascicolo schede d'indagine, allegato in forma separata).

Nell'ambito dell'inventariazione sono state annotate le informazioni più importanti sugli edifici, quali:

- ▣ proprietario
- ▣ anno di costruzione;
- ▣ uso originario
- ▣ uso attuale
- ▣ ristrutturazione / rinnovo
- ▣ materiale di costruzione
- ▣ materiale di copertura
- ▣ modo di costruzione
- ▣ utilizzazione de fondo
- ▣ elementi di disturbo
- ▣ idoneità al cambiamento d'utilizzazione

Per l'analisi della struttura architettonica degli edifici sono stati individuati e quindi codificati attraverso gli allegati grafici al nuovo art. 26a i diversi modi di costruzione caratterizzanti l'edificato rurale di Soazza, cui si fa pertanto riferimento.

I criteri di valutazione applicati nell'analisi degli edifici sono:

- il valore paesaggistico, inteso come riferimento al paesaggio e all'insieme dell'insediamento rurale;
- il valore proprio, inteso come la leggibilità e l'autenticità del valore storico-tradizionale dell'edificio;
- lo stato della struttura edilizia.

Riferendosi a queste tre valutazioni i singoli edifici sono stati classificati come segue:

1. edifici protetti, suddivisi fra

- ▣ edifici con caratteristiche integre e
- ▣ edifici da riqualificare (facciate, copertura e altri elementi alteranti la tipologia)

2. elementi di disturbo, là dove una riqualifica non è possibile

Riguardo alla sistemazione esterna si sono pure definiti degli elementi estranei alla tipologia del sito da allontanare o da riqualificare.

5 PROPOSTA PIANIFICATORIA

Da quanto esposto al Cap. 3 riguardo ai vincoli pianificatori derivanti dalla legislazione d'ordine superiore e da quanto appena esposto a livello di analisi paesaggistica e insediativa, scaturiscono i 3 temi già messi al centro dell'attenzione per la fase d'elaborazione dall'UST (v. scritto del 9.6.15), temi sostanzialmente confermati tramite l'esame preliminare del 3.11.2017, ossia assicurare

- a) la coltivazione a lungo termine dei terreni nel perimetro della Zona paesaggio Mont Grand con misure adeguate, in particolare assegnando un ruolo guida alla Fondazione, che nel frattempo ha incamerato diverse esperienze positive;



- b) la qualità degli interventi edilizi, rispettivamente controllo delle domande di costruzione EFZ e dei cantieri, incaricando gli esperti e consulenti del Comune, con possibile supporto anche da parte della Fondazione;
- c) l'eliminazione o mitigazione degli elementi di disturbo e degli edifici inadeguati, cioè quelli che non sono riqualificabili se non con interventi massicci (in ogni caso quelli non meritevoli di protezione).

Questi elementi fungono da riferimento per le modifiche dei diversi strumenti della PL come descritto qui di seguito.

Se un ripristino della situazione di un secolo fa non è al momento pensabile e forse neppure auspicabile, sia per vincoli di carattere legale (legislazione forestale vigente), ma anche per motivi pratici o d'ordine finanziario, appare per contro realistico mirare alla conservazione delle aree aperte esistenti come pure al recupero delle selve castanili e dei pascoli alberati. Realistico, ma comunque impegnativo, motivo per cui le regolamentazioni normative vanno calibrate di conseguenza.

5.1 PIANO DI UTILIZZAZIONE

5.1.1 Zona paesaggio rurale

Questa nuova zona mira alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio costruito tradizionale nell'ambito di un'utilizzazione di carattere stagionale, ciò attraverso l'interazione fra gli edifici presenti e il paesaggio circostante alquanto intatto e per questo di particolare valore e quindi meritevole di protezione.

Anche se, come detto in apertura, questo comparto non è codificato a livello di pianificazione regionale, si noti che gli studi svolti sulla presenza di castagni monumentali a livello regionale evidenziano la maggior concentrazione proprio sul citato territorio nel Comune di Soazza (v. anche estratto grafico al Cap. 4.1).

La delimitazione proposta considera verso sud e est il crinale naturale rispetto al Ri da Buffalora e lo strapiombo verso il fondovalle; sul lato ovest segue una linea obliqua che da Cassan scende verso Trona, Lombrei e Portuiera, inglobando gli elementi di caratterizzazione di questo particolare paesaggio, segnatamente le selve castanili e le più significative aree aperte con diversi muri a secco adiacenti, presenti fino a monte dell'insediamento di Soazza.

Se è ben vero che a monte del nucleo transita una linea elettrica AT, il Municipio ritiene che territorialmente questo settore, proprio a causa della presenza e alternanza di selve castanili e di



aree aperte con muri a secco di valore, deve essere parte della zona paesaggio rurale, ed è semmai la linea AT che un domani merita di essere dislocata o interrata in quel delicato tratto. Questa scelta è stata condivisa anche dell'UST nel proprio esame preliminare.

I nuclei di rustici di Poent (n. 3) e quello di Saut de Sot (n.4) sono attualmente parte di zone di conservazione ZC e si propone quindi di considerarli parte della nuova zona paesaggio rurale e nel contempo di assoggettarli in toto alla regolamentazione di quest'ultima. Per questo motivo i citati due nuclei vengono stralciati dalle zone di conservazione.

5.1.2 Zona agricola

Il piano 1:2000 n.3 della Revisione parziale indica la zona agricola vigente e la proposta di ridelimitazione in considerazione dell'indagine del 2014 che ha aggiornato i limiti delle aree aperte da parte degli specialisti della Trifolium tenendo in considerazione quanto rilevabile sul territorio (v. Cap. 4.1 e ortofoto di riferimento). I geodati delle aree aperte sono stati riverificati e confermati nella forma riportata sul piano.

A livello quantitativo si consideri che entro il perimetro della nuova zona paesaggio rurale la zona agricola ammonta a ca. 18 ha, mentre la proposta di ridelimitazione delle zone aperte, considerandone una conversione a zona agricola, porta ad una nuova superficie di ca. 20 ha, ossia una differenza in più di ca. 2 ha. Sono queste le aree su cui in futuro occorrerà focalizzare gli interventi di cura e manutenzione dei fondi.

5.1.3 Zona forestale

Il piano delle zone e il piano generale delle strutture propongono di riquadrare la zona forestale in conseguenza di quanto appena descritto in merito alla ridelimitazione delle aree aperte, quindi della zona agricola. Le verifiche sul bosco sono avvenute a stretto contatto con il servizio forestale competente nella persona dell'ing. Luca Plozza

Il piano propone di conseguenza di adattare la delimitazione delle selve castanili ai recenti rilievi disponibili più precisi; si passa in tal modo dai ca. 41 ha secondo la PL vigente a ca. 26 ha secondo la nuova proposta. Si tratta di un'informazione sovrapposta alla zona forestale. Similmente si propone di



evidenziare ex-novo sul piano a titolo informativo la categoria di bosco definita “pascoli alberati” (ca. 24 ha).

Le selve castanili e i pascoli alberati sono gli altri settori su cui occorre promuovere uno specifico sforzo nella manutenzione e cura, sforzo indispensabile per salvaguardare le caratteristiche di questo paesaggio variegato e unico paesaggio del Mont Grand.

5.2 PIANO DELLE STRUTTURE

5.2.1 Categorie d'intervento

A seguito dell'inventariazione dei diversi oggetti descritta al Cap. 4.2, il piano propone le seguenti categorie d'intervento:

- edifici protetti: in buono stato di conservazione o già ben riattati (codice I)
- edifici protetti con elementi di disturbo da sistemare, segnatamente
 - con copertura da riqualificare (codice IA)
 - con copertura e facciate da riqualificare (codice IAB)
 - con altri elementi di disturbo da sanare (codice IC)
- elementi di disturbo: edifici fuori contesto che possono essere mantenuti a scopo agricolo se indispensabili alla cura del paesaggio rurale o loro ricostruzione in forma tradizionale (codice 2)

Si precisa che sono stati debitamente considerati i suggerimenti di riclassificazione esposti nell'esame preliminare, in particolare per quanto attiene l'evidenziazione di specifiche situazioni da considerare oggetto di risanamento.

In termini quantitativi, su un totale di 79 oggetti censiti, siamo in presenza di

66 edifici protetti (84%), di cui 24 sono da sanare e

13 elementi di disturbo (16%)

Il piano segnala inoltre 18 situazioni di “sistemazione esterna da sanare”.

Si noti che nell'attuale cartografia ufficiale sono ancora presenti diversi edifici che presentano un tratteggio, ma che in effetti sono decaduti (diroccati risp. solum), comunque non più ricostruibili. Il Municipio farà aggiornare al geometra queste indicazioni in base alla situazione di fatto più recente. Questo tipo di edifici non è stato considerato nel rilievo di dettaglio (ca. una ventina di oggetti).



5.2.2 Interventi sugli edifici posti in “zona paesaggio rurale”

Gli interventi sugli edifici sottostanno alle seguenti regole generali:

- gli edifici protetti, per i quali è ammessa la modifica di destinazione quale residenza di vacanza, sono determinati dallo specifico piano;
- gli interventi devono presentare un carattere conservativo risp. di recupero delle caratteristiche storico-architettoniche originarie, ciò in base alle schede illustrative contenute nel “modello tipico originale”;
- la consulenza in materia di strutturazione degli interventi è obbligatoria e a carico dell'istante. Essa assicura la qualità architettonica e storico-culturale degli interventi e formula un preavviso all'attenzione dell'Autorità edilizia, che decide.

Riguardo alle prescrizioni di dettaglio per gli interventi sui fabbricati, miranti ad ottenere un risultato di recupero conservativo di qualità o di preservazione di una buona qualità ove fosse già data, vengono qui riportate le indicazioni in proposito formulate dal progettista arch. Ivano Fasani,

Attraverso delle schede esemplificative vengono precisati gli interventi possibili sui fabbricati approfondendo, in particolar modo, i seguenti aspetti in base alle tipologie edilizie riscontrate negli inventari:

▣ volumetria

▣ muratura

▣ struttura lignea;

▣ tetto

▣ aperture;

▣ dettagli costruttivi principali (isolante termico, rivestimenti, struttura portante, porte, finestre, camini, serramenti esterni, gronda e frontone ...).

Queste indicazioni, per conferire la debita efficacia attuativa, sono pure codificate nella legge edilizia in forma di allegato vincolante cui far riferimento per valutare la conformità degli interventi costruttivi sui fabbricati.

5.2.3 Altri elementi costruttivi rilevanti

Rilevanti sono pure gli interventi all'esterno degli edifici, nelle aree di contorno, che sottostanno alle seguenti regole generali:

- mantenere o ripristinare la conformazione del terreno;
- nuove recinzioni fisse sono ammesse solo a protezione delle coperture degli edifici;
- piccoli terrazzamenti di ca. 12 mq sono ammessi solo se compatibili con le caratteristiche del sito;
- evitare interventi estranei al luogo (alberature, arredi diversi ecc.).

Per quanto attiene l'urbanizzazione vale quanto segue:





- nuove piste di accesso costituiscono l'eccezione e vanno comunque minimizzate in termini di impatto sul territorio, anche ove siano al servizio della gestione agro-forestale della zona. Le eccezioni soggiacciono a strette condizioni;
- l'ampliamento di infrastrutture di servizio è ammissibile solo a titolo eccezionale;
- assicurare la depurazione delle acque in caso di condotta d'acqua al servizio dell'edificio;
- antenne esterne non sono ammesse, mentre la posa di pannelli solari è ammessa solo eccezionalmente e nel rispetto dell'integrità dell'edificio.

5.2.4 Obblighi di gestione e cura

Anche la gestione e la cura della zona agricola e dei boschi sono una componente essenziale del progetto di valorizzazione e salvaguardia, per cui si chiede che

- i proprietari siano tenuti a coltivare il territorio in base al Piano di gestione Mont Grand e a tollerare la gestione da parte della Fondazione;
- la Fondazione può a sua volta affidare al proprietario o a terzi la cura di un determinato terreno, mentre al proprietario stesso è permesso di gestire in modo indipendente al massimo l'000 mq di terreno, questo per assicurare una gestione conforme agli obiettivi su gran parte delle aree interessate;
- il finanziamento di questi interventi di manutenzione e gestione spettino di principio in quotaparte ai proprietari;
- in caso di interventi di trasformazione di destinazione di edifici a scopo di residenza secondaria, vada versato un contributo di trasformazione di 15'000.- fr. al fondo di manutenzione della Fondazione, che si assume in tal modo gli obblighi di manutenzione in vece del proprietario (sono precisate in proposito alcune regole nel caso in cui la Fondazione dovesse essere sciolta anticipatamente);
- uno specifico regolamento comunale regoli nel dettaglio gli aspetti legati alla coltivazione dei fondi e la chiave di riparto fra i proprietari;
- assicurare un'adeguata coltivazione, che si rivela essere "conditio sine qua non" per l'approvazione della nuova zona da parte del Cantone.

5.3 NORMATIVE D'ATTUAZIONE

5.3.1 Legge edilizia comunale

La stessa è oggetto di una modifica formale con integrazione di soli 2 nuovi articoli.



Art. 22a Zona di conservazione:

si coglie l'occasione per precisare a livello di LE comunale la possibilità di ricostruzione dopo demolizione ai sensi dell'art. 31 LPTC. Come suggerito nell'esame preliminare dell'UST è stata inserita nella norma una precisazione sulle condizioni da rispettare quale premessa per un intervento di demolizione/ricostruzione (adeguata motivazione dell'inevitabilità della demolizione).

Art. 26a Zona paesaggio rurale Mont Grand:

attraverso questo articolo si codificano i diversi elementi normativi funzionali a questa nuova zona ossia:

1. Obiettivi di questa zona
2. Interventi sugli edifici
3. Sistemazioni esterne
4. Urbanizzazione
5. Cura della zona agricola e dei boschi
6. Procedura

Per quanto concerne i dettagli si fa riferimento al testo normativo allegato a questo incarto e a quanto appena esposto al Cap. 6.2.

Gli spunti concernenti questo articolo contenuti nell'esame preliminare dell'UST sono stati considerati come segue:

ad cifra 2:

- è stata stralciata la possibilità di ricostruire edifici dichiarati degni di conservazione decaduti dopo l'accettazione del perimetro da parte del Governo, in quanto ritenuto incompatibile con il diritto superiore;
- non si è ritenuto opportuno, nonché auspicabile, esplicitare un obbligo d'intervento sostitutivo, in quanto potrebbe rivelarsi insostenibile per l'ente pubblico comunale e rischierebbe anche di far mancare l'appoggio popolare a questo progetto;
- sono stati debitamente precisati i riferimenti agli allegati IA-IE per una corretta esecuzione degli interventi costruttivi sugli edifici protetti;

ad cifra 4:

- è stata stralciata la possibilità di montare antenne esterne;
- per i pannelli fotovoltaici sono state precisate delle prescrizioni d'inserimento più restrittive in modo da preservare le qualità dell'insediamento;



ad cifra 5:

- viene precisato l'impegno nel tempo per la Fondazione nell'assicurare gli interventi di manutenzione richiesti, ossia su una durata di 30 anni,
- vengono pure stabilite le regole sostitutive nel caso in cui in futuro la Fondazione dovesse essere sciolta.

5.3.2 Regolamento di cura e manutenzione del paesaggio

Per assicurare una certa flessibilità e per permettere un più facile adattamento degli aspetti attuativi del progetto, si prevede di precisare un certo numero di prescrizioni di dettaglio per il tramite di un Regolamento comunale che fa riferimento al nuovo art. 26a LE.

Lo stesso è strutturato come segue:

1. Campo d'applicazione e scopo
2. Cura e manutenzione del paesaggio Mont Grand
3. Recupero e cura dei terreni agricoli
4. Contributo di trasformazione

Per quanto concerne i dettagli si fa riferimento al testo normativo di detto regolamento oggetto di approvazione al di fuori della presente procedura pianificatoria.

6 MODIFICHE AGLI ALTRI ATTI DELLA PL

Il programma di realizzazione della PL non prevede ulteriori opere e quindi oneri finanziari a carico del Comune oltre a quanto non già considerato dalla PL vigente.



7 CONCLUSIONI

Gli atti qui descritti considerano le osservazioni esposte dall'Ufficio per lo sviluppo territoriale nella procedura d'esame preliminare e gli ulteriori adattamenti sono stati discussi e concordati con l'Ufficio stesso.

La consultazione svolta presso la cittadinanza ha dato riscontri in generale positivi e, come detto in apertura nessuno ha fatto uso della facoltà di inoltrare per iscritto osservazioni, critiche o suggerimenti durante il periodo di pubblicazione per informazione e partecipazione pubblica. Su questa base il Municipio sottopone ora l'incarto di modifica della PL debitamente aggiornato all'Assemblea comunale per approvazione.

Farà seguito la verifica ed approvazione definitiva da parte del Governo cantonale.



Piano di indagine paesaggistica / Trifolium / 2014



AI

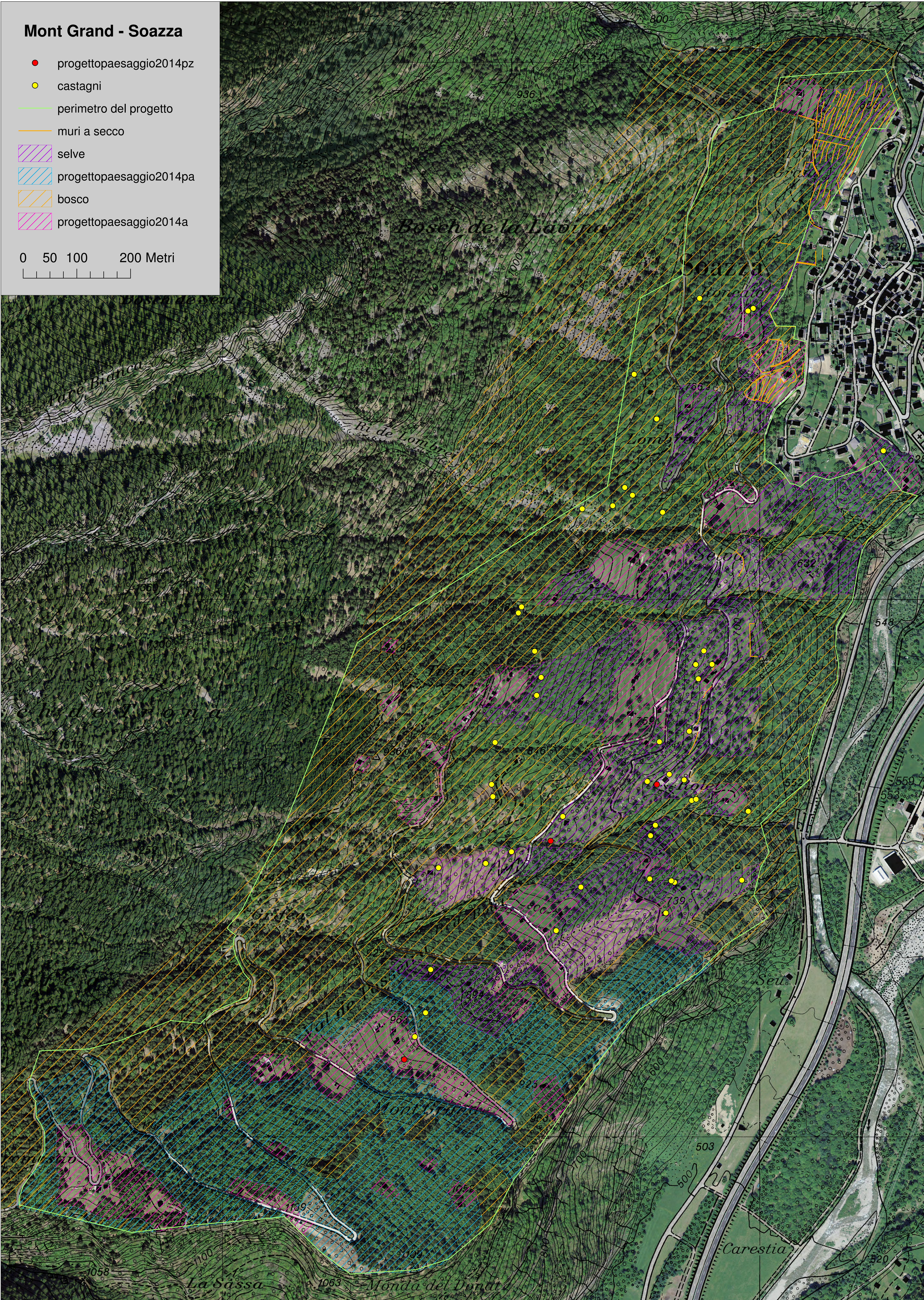
Piano di indagine paesaggistica / Trifolium / 2014

A2 Piano delle proposte paesaggistico-forestali / Trifolium / 2014

Mont Grand - Soazza

- progettopaesaggio2014pz
- castagni
- perimetro del progetto
- muri a secco
- ▨ selve
- ▨ progettopaesaggio2014pa
- ▨ bosco
- ▨ progettopaesaggio2014a

0 50 100 200 Metri





**Piano delle proposte paesaggistico-forestali
Trifolium / 2014**



A2

